



Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Änderung Ergänzungsplan
Waldabstandslinie Tobelhofstrasse
Zürich-Hottingen, Kreis 7, Kanton Zürich

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

7

Herausgeberin:
Amt für Städtebau (AfS)
Raumentwicklung & Architektur

Beteiligte Ämter der Stadt Zürich:
Amt für Städtebau
Rechtsdienst Hochbaudepartement

Fotos/Grafik/Pläne:
Amt für Städtebau (AfS)

stadt-zuerich.ch/hochbau

Inhalt

Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts	4
Ausgangslage	5
2.1 Anlass	5
2.2 Ziele der BZO-Teilrevision	5
2.3 Situation	5
2.4 Bau- und Zonenordnung	6
2.5 Weitere Themen zur Ausgangslage	7
Gegenstand der BZO-Teilrevision	11
3.1 Änderung des Ergänzungsplans Waldabstandslinien	11
Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen	12
4.1 Kantonaler Richtplan	12
4.2 Regionaler Richtplan	12
4.3 Kommunaler Richtplan	15
4.4 Weitere übergeordnete Gesetze und Grundlagen	18
Sachthemen / Auswirkungen	19
5.1 Bauzonenkapazität und –reserve	19
5.2 Mehrwertausgleich	19
5.3 Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz	19
5.4 Archäologie	22
5.5 Verkehr und Erschliessung	22
5.6 Freiraumversorgung	22
5.7 Sozialräumliche Aspekte	22
5.8 Öffentliche Infrastruktur	23
5.9 Naturgefahren	23
5.10 Umwelt	25
Interessensabwägung	32
Verfahren	33
7.1 Öffentliche Auflage	33
7.2 Kantonale Vorprüfung	33
7.3 Überarbeitung	33
7.4 Festsetzung Gemeinderat	33
7.5 Weiteres Verfahren	33

Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts

Nebst Planunterlagen und Vorschriften gehört zur Nutzungsplanung ein Erläuterungsbericht (Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV, SR 700.1).

Gemäss Art. 47 RPV hat die Behörde, welche Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht zu erstatten. Darin ist auszuführen, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen (Art. 47 Abs. 1 RPV).

Ausgangslage

2.1 Anlass

Der vorliegende Bericht erläutert die Festlegung der Waldabstandslinie für die Grundstücke Kat.-Nr. HO2791, HO4133, HO3061, HO2256, HO4250, HO2310, HO2309, HO4478, HO4435, HO2403, HO3264, HO3290, HO4198, HO4231 und HO3260 entlang der Tobelhofstrasse in Zürich Hottingen. Anlass für die Definition der Waldabstandslinie ist das Begehren eines Grundeigentümers anlässlich eines Baugesuchs.

2.2 Ziele der BZO-Teilrevision

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung wird der Ergänzungsplan Waldabstandslinien geändert. Ziel ist die Herstellung der Baureife des Grundstücks Kat.-Nr. HO2256 sowie aller weiteren von der Waldabstandslinie tangierten Baugrundstücke.

2.3 Situation

Die BZO-Teilrevision betrifft die Grundstücke Kat.-Nr. HO2791, HO4133, HO3061, , HO2256, , HO4250, HO2310, HO2309, HO4478, HO4435, HO2403, HO3264, HO3290, HO4198, HO4231 und HO3260 in Zürich-Hottingen. Die Grundstücke befinden sich mehrheitlich im Eigentum von Privatpersonen.



Abbildung 1: Situation Katasterplan mit Geltungsbereich



Abbildung 2: Luftbildaufnahme

2.4 Bau- und Zonenordnung

2.4.1 Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung

Die von der Teilrevision betroffenen Grundstücke befinden sich grösstenteils in der zweigeschossigen Wohnzone bII (W2bII) und zum Wald hin in der schmalen Freihaltezone, die den Übergang zum Wald bildet. Einige Grundstücke liegen gegen Süden teilweise im Wald.

Entlang der Tobelhofstrasse verläuft eine Baulinie in einem Abstand von ca. sechs bis sieben Metern zum öffentlichen Grund. Gegen Südwesten verläuft eine Baulinie entlang der Waldhausstrasse, womit das Grundstück Kat.-Nr. HO2791 von zwei Seiten durch Baulinien tangiert ist.

Bestehende Waldabstandslinien

Die Grundstücke Kat.-Nr. HO4435, HO2403, HO3264, HO4198, HO4231 und HO3260 sind gegen Norden von einer bestehenden Waldabstandslinie Richtung Pilgerholz tangiert, die in einem Abstand von ca. 13 bis 15 m von der Waldgrenze liegt. Des Weiteren ist das Grundstück Kat.-Nr. HO2791 von einer bestehenden Waldabstandslinie Richtung Krähbühlbach gegen Westen tangiert. Beide Waldabstandslinien wurden im Rahmen der BZO 1991 im Jahr 1999 festgesetzt (vgl. GRB Nr. 1559 vom 23. Oktober 1991, GRB Nr. 2462 vom 7. Juni 2000 und Verfügung der Baudirektion des Kantons Zürich vom 23.

August 2001). Beide Waldabstandslinien sind mit den bestehenden Baulinien harmonisiert.

Waldgrenze

Der Kanton hat die Waldgrenze auf der Parzellen Kat.-Nr. HO2309, HO2310, HO2311, HO2312, HO2403, HO2791, HO3062, HO3061, HO3260, HO3290, HO4133, HO4198, HO4231, HO4435, HO4478 am 20. März 2023 festgesetzt. Sie ist seit dem 25. Mai 2023 rechtskräftig. Durch die Festsetzung der Waldgrenze kann nun auch im Zonenplan (Ergänzungsplan Waldabstandslinien) die Waldabstandslinie festgesetzt werden.

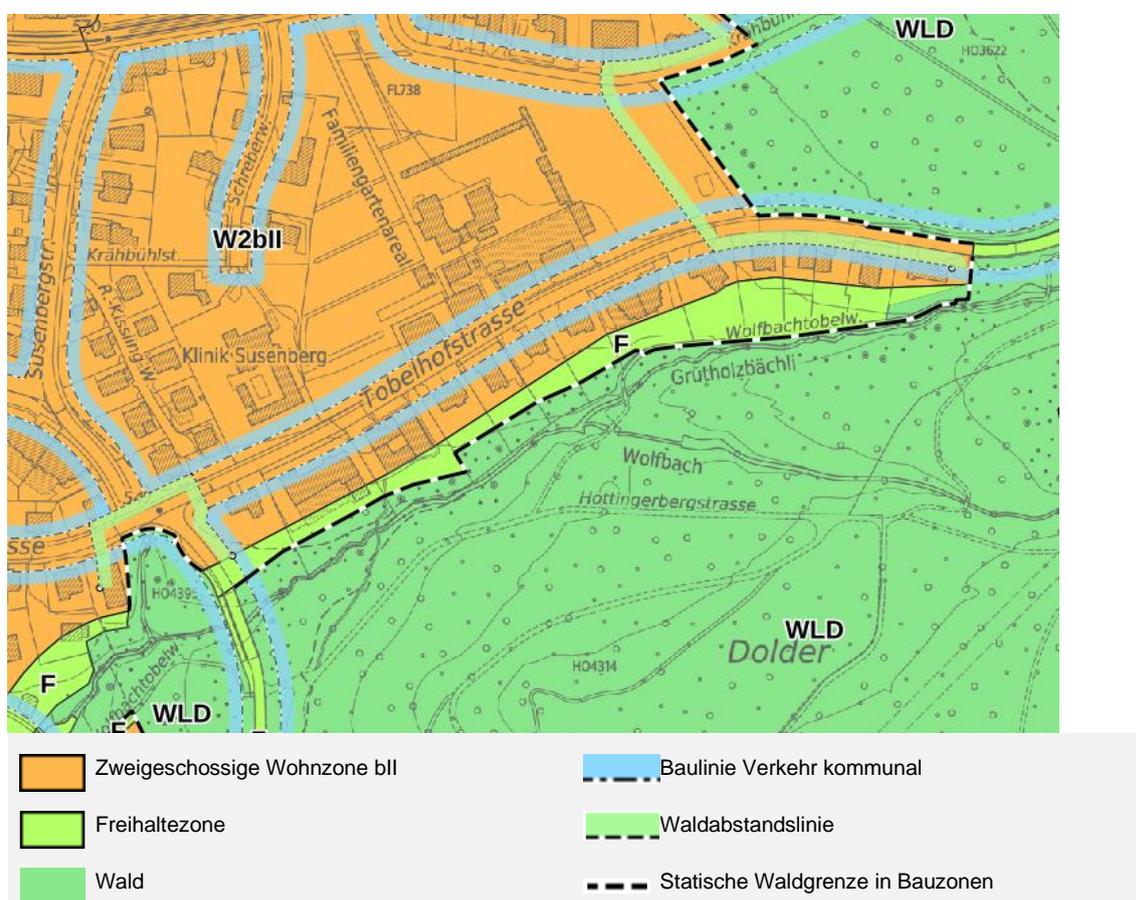


Abbildung 3: Rechtskräftiger Zonenplan (Quelle: GIS-Browser Kanton Zürich, Stand 7. August 2023)

2.5 Weitere Themen zur Ausgangslage

Rechtliche Rahmenbedingungen Waldgrenzen und -abstandslinien

Wo Bauzonen an Wald grenzen oder in Zukunft grenzen werden, muss gemäss gesetzlicher Vorgaben bei der Revision von Nutzungsplänen der Wald festgestellt und die Waldgrenze im Zonenplan eingetragen werden (Art. 10 und 13 des Bundesgesetzes

über den Wald [Waldgesetz, WaG], SR 921.0). Die Waldgrenze ist in der Folge statisch und kann sich durch Einwuchs nicht mehr verändern. Gestützt auf die Waldfeststellung sind in den Bauzonen Waldabstandslinien festzulegen (§ 66 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich¹) [PBG]). Der einzuhaltende Abstand zum Wald wird mit der Waldabstandslinie planerisch festgesetzt. Eine definierte Waldgrenze ist für die Festsetzung der Waldabstandslinie eine zwingende Voraussetzung, da die Waldgrenze als Ausgangslage für die Abmessung des Waldabstands dient. Gemäss § 66 PBG werden die Waldabstandslinien im Zonenplan festgesetzt. Der ordentliche Waldabstand gemäss § 66 Abs. 2 PBG beträgt 30m. Bei kleinen Waldparzellen oder bei besonderen örtlichen Verhältnissen können die Waldabstandslinien näher an oder weiter von der Waldgrenze gezogen werden.

Baureife

Mit der Waldgrenze und der -abstandslinie wird die Rechtssicherheit im Baubewilligungsverfahren sichergestellt. Will ein*e Grundeigentümer*in einem geringeren Abstand als 30 m zum Wald bauen, ist ohne Waldgrenzen und Waldabstandslinien die planungsrechtliche Baureife im Sinn von § 234 PBG nicht gegeben. Die Erstellung von Bauten und Anlagen, Umbauten und Nutzungsänderungen, durch die von den bisherigen Verhältnissen wesentlich abgewichen wird, sind nur auf baureifen Grundstücken möglich (§ 233 PBG).

Gemäss Art. 10 Waldgesetz kann, wer ein schutzwürdiges Interesse nachweist, vom Kanton feststellen lassen, ob eine Fläche Wald ist. Anders als bei Waldgrenzen gegenüber Bauzonen bestand bis zur Anpassung des kantonalen Richtplans 2015 keine Möglichkeit, die Waldgrenzen gegenüber Freihaltezonen statisch festzulegen. Waldgrenzen konnten sich gegenüber Freihaltezonen dynamisch verändern und eine Festlegung der Waldabstandslinien war dadurch nicht möglich. Seit der Revision des Waldgesetzes vom 16. März 2012 (AS 2013 1981; BBl 2011 4397 4425), in Kraft seit 1. Juli 2013, ist gemäss Art. 10 desselben auch eine Waldfeststellung anzuordnen in Gebieten ausserhalb der Bauzonen, in denen der Kanton eine Zunahme des Waldes verhindern will. Mit der Revision des kantonalen Richtplans (Festsetzung 18. September 2015) wurde definiert, dass die Waldfläche im gesamten Kantonsgebiet nicht zunehmen soll. Damit wurde die übergeordnete Grundlage geschaffen, um den Wald auch ausserhalb des Siedlungsgebiets zu begrenzen.

Waldabstandslinien in der Stadt Zürich

In der Stadt Zürich bestehen statische Waldgrenzen, wo der Wald direkt an Bauzonen grenzt. In den 1990er Jahren wurden dort Waldabstandslinien festgelegt. Mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) 2016 wurde die Grundlage für Waldabstandslinien gegenüber Freihalte- und Erholungszonen gelegt.

Das kantonale Amt für Landschaft und Natur (ALN) hat Waldfeststellungsverfahren im Bereich von Erholungszonen durchgeführt. Auf der Grundlage dieser festgestellten Waldgrenzen wurden im Rahmen der BZO-Teilrevision Waldabstandslinien gegenüber Erholungszonen festgelegt (für Freihaltezonen hingegen noch nicht). In der Regel wurden diese Waldabstandslinien in einem Abstand von 15 m zur Waldgrenze festgelegt.

¹ vom 7. September 1975, LS 700.1

In wenigen Fällen wurde dieser Abstand unterschritten. Vom ordentlichen Waldabstand von 30 m im Sinne von § 66 Abs. 2 PBG wurde abgewichen, um eine sinnvolle Nutzung der Grundstücke und die mehrheitlich bereits bestehenden Nutzungen weiterhin gewährleisten zu können. Die ordentliche Waldbewirtschaftung wird dadurch nicht gefährdet. Die Waldabstandslinien gegenüber Erholungszonen wurden anhand folgender Kriterien festgelegt:

- Berücksichtigung von bestehenden und geplanten Bauten
- Lage im Siedlungsgebiet und in der Landschaft
- Grösse der Bau- oder Erholungszone
- Grösse und Funktion des Waldes
- Strasse entlang des Waldes
- Berücksichtigung der bestehenden Waldabstandslinien in angrenzenden Bauzonen

Beim Kanton ist aktuell die Festsetzung aller noch ausstehenden Waldgrenzen in der Stadt Zürich im Gang. Das heisst, überall, wo aktuell noch dynamische Waldgrenzen bestehen, werden statische Waldgrenzen festgelegt. Sind diese statischen Waldgrenzen inskünftig festgesetzt und rechtsgültig, wird die Stadt überall dort, wo Bauzonen in einem Abstand von 30 m oder weniger zur Waldgrenze bestehen, und noch keine Waldabstandslinien bestehen, solche festlegen. Das ist in der Regel dort, wo Freihaltezonen zwischen Wald und Bauzone liegen. Solange diese gesamtheitliche Festlegung der Waldgrenzen noch nicht erfolgt ist, werden auf Begehren von Grundeigentümer*innen jeweils die Festsetzung einer statischen Waldgrenze und anschliessend einer Waldabstandslinie ausgelöst. So auch im vorliegenden Fall.

Kriterien zur Festlegung neuer Waldabstandslinien

Für die Festlegung neuer Waldabstandslinien werden die Kriterien, die in der BZO 2016 bei der Festlegung von Waldabstandslinien in Erholungszonen angewendet wurden, sinngemäss angewendet und erweitert. Bei Freihaltezonen zwischen Wald und Bauzonen sollen Waldabstandslinien, wo möglich und sinnvoll, mit bestehenden Zonengrenzen harmonisiert in einem Abstand zwischen 15 m und 30 m von der Waldgrenze gezogen werden.

Die 15 m als Richtgrösse für den Waldabstand in der Stadt entsprechen dem Minimum, das der Bundesrat in der Botschaft zum Waldgesetz für die Kantone empfiehlt (BBl 1988 III 173²). Der Kanton Zürich hat diesen Abstand auf grundsätzlich 30 m festgelegt; er kann bei besonderen örtlichen Verhältnissen aber vergrössert oder verkleinert werden (§ 66 Abs. 2 PBG). Im dicht besiedelten Gebiet der Stadt Zürich, in welchem laut Vorgabe der kantonalen Richtplanung in den kommenden Jahren zusätzliche Bewohner*innen und Arbeitsplätze aufzunehmen sind, gibt es viele Fälle, wo eine Verkleinerung des Abstands von 30 m geboten scheint. Bis zur Umsetzung der Harmonisierung der Baubegriffe in der Bau- und Zonenordnung³ fallen für die Berechnung der massgeblichen

² Botschaft zu einem Bundesgesetz über Walderhaltung und Schutz vor Naturereignissen (Waldgesetz, WaG) vom 29. Juni 1988 (admin.ch), S. 198

³ Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen (Konkordat) mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamt-schweizerisch zu vereinheitlichen.

Grundfläche einer Parzelle Waldabstandsflächen, soweit sie mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie liegen, ausser Ansatz (§ 259 Abs. 2 PBG). Damit würde in Fällen, wo Bauzonen mit einem Waldabstand von mehr als 15 m belegt werden, die mögliche Ausnützung reduziert werden. Ob dies aus Sicht der Stadtentwicklung sinnvoll ist, insbesondere unter den gebotenen Wachstumszielen und dem im kantonalen Richtplan explizit festgehaltenen Ziel, dieses Wachstum auf die urbanen Räume zu lenken⁴, ist im Einzelfall zu prüfen. Das Interesse an einer höheren Ausnützung müsste dabei mit den anderen jeweils bestehenden Interessen abgewogen werden.

Die Harmonisierung soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung dennoch umzusetzen.

Weil im Kanton Zürich die Baubegriffe teilweise im Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1), teilweise aber auch in der Allgemeinen Bauverordnung (ABV; LS 700.2) geregelt sind, bedurfte neben dem PBG auch die ABV einer Änderung. Ausserdem mussten die Bauverfahrensverordnung (BVV; LS 700.6) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II; LS 700.22) teilweise ebenfalls an die neuen Begriffe angepasst werden.

Diese Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) ebenfalls harmonisiert haben. Die Gemeinden haben dazu Zeit bis am 28. Februar 2025. Obschon also die erwähnten Änderungen des kantonalen Rechts seit 1. März 2017 in der Loseblattsammlung (Gesetzessammlung des Kantons Zürich) als aktuelle Fassung erscheinen, sind sie vorläufig noch nicht anwendbar. Solange eine Gemeinde ihre BZO nicht harmonisiert hat, sind Bauvorhaben in der betreffenden Gemeinde anhand der bis zum 28. Februar 2017 geltenden «historischen» Gesetzesfassung zu beurteilen.

⁴ Die Stadt Zürich gehört gemäss kantonalem Richtplan (KRB vom 18. März 2014, genehmigt durch den Bundesrat am 29. April 2015) zum Handlungsraum der «Stadtlandschaft». Zusammen mit den weiteren «Stadtlandschaften» Limmattal, Glattal und Winterthur zeichnen sich diese Handlungsräume durch überdurchschnittliche Nutzungsdichte, Entwicklung und Wachstum aus. Auch in Zukunft soll hier der grösste Anteil der Bevölkerungsentwicklung stattfinden. Gemäss Kanton soll die Bevölkerungsentwicklung zu 80 Prozent in den urbanen Räumen stattfinden.

Gegenstand der BZO-Teilrevision

3.1 Änderung des Ergänzungsplans Waldabstandslinien

Auf den Grundstücken Kat.-Nr. HO2791, HO4133, HO3061, HO2256, HO4250, HO2310, HO2309, HO4478, HO4435, HO2403, HO3264, HO3290, HO4198, HO4231 und HO3260 wird eine Waldabstandslinie in einer variierenden Distanz von 15 bis 30 m zur Waldgrenze festgelegt. Dort, wo die Grenze zwischen Bau- und Freihaltezone in einem Abstand zwischen 15 und 30 m von der Waldgrenze verläuft, wird die Waldabstandslinie mit der Zonengrenze harmonisiert.

Mit der Waldabstandslinie wird eine angemessene Fläche gegenüber dem Wald freigehalten und die vollständige Baureife der Grundstücke hergestellt. Mit der Festlegung werden gemäss oben genannten relevanten Kriterien (vgl. Ziff. 2.5) die besonderen örtlichen Verhältnisse ausreichend berücksichtigt.

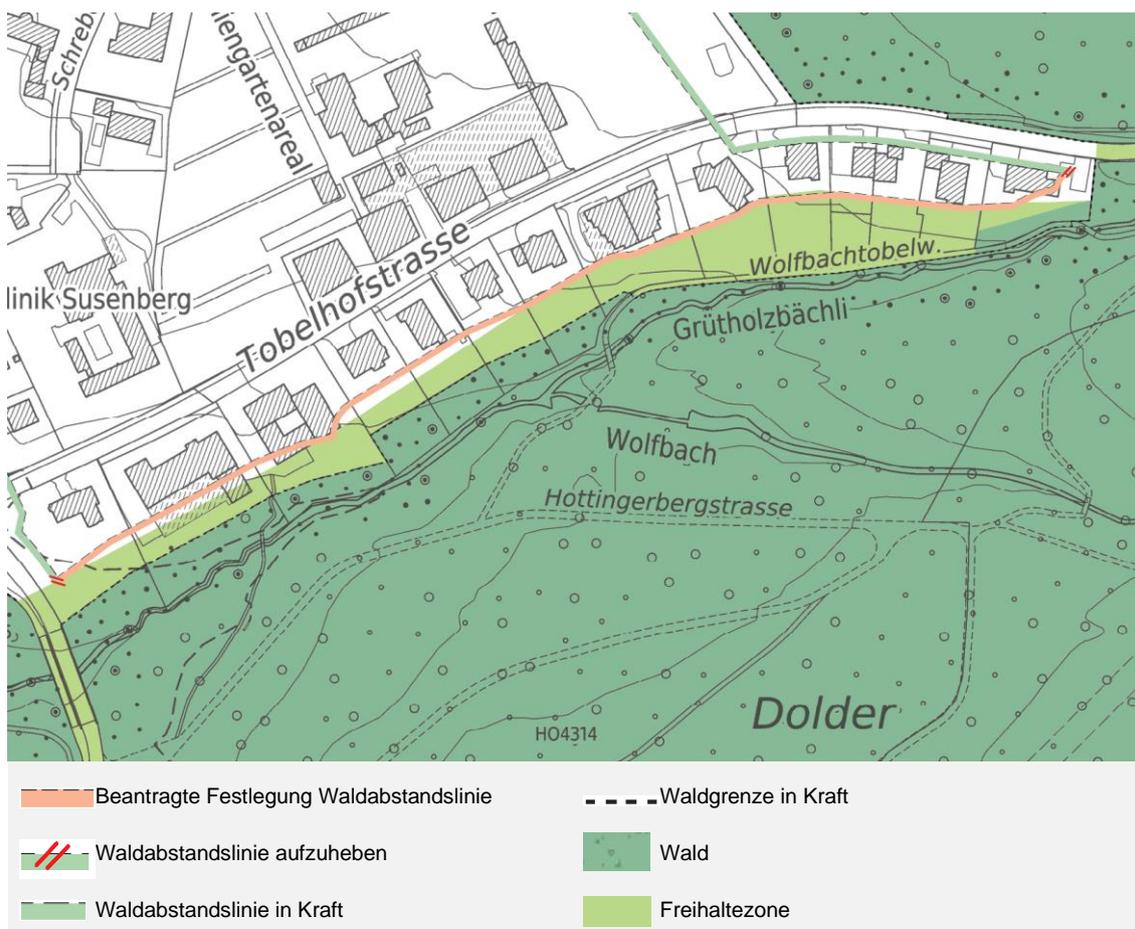


Abbildung 4: Beabsichtigte Zonenplanänderung (Darstellung gemäss Darstellungsverordnung)

Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen

4.1 Kantonaler Richtplan

Mit der Revision des kantonalen Richtplans (Festsetzung 18. September 2015) wurde definiert, dass die Waldfläche im gesamten Kantonsgebiet nicht zunehmen soll. Damit wurde die übergeordnete Grundlage geschaffen, um den Wald auch ausserhalb des Siedlungsgebiets (z. B. bei Freihaltezonen) zu begrenzen.

Die von der Teilrevision tangierten Grundstücke sind im kantonalen Richtplan mehrheitlich dem Siedlungsgebiet zugeteilt, des Weiteren tangieren die Grundstücke übriges Landwirtschaftsgebiet und Wald. Die östlich gelegenen Grundstücke sind dem übrigen Landwirtschaftsgebiet zugeteilt. Dabei ist zu beachten, dass der kantonale Richtplan nicht parzellenscharf ist. Die vorliegende planungsrechtliche Änderung hat keinen Einfluss auf die kantonale Richtplanung.

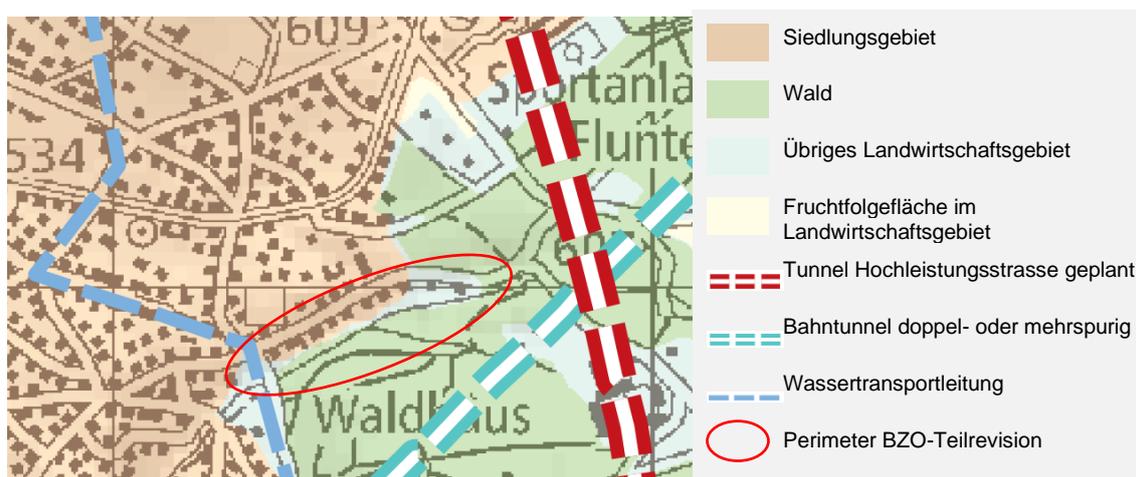


Abbildung 5: Ausschnitt Kantonaler Richtplan vom 7. Juni 2021

4.2 Regionaler Richtplan

Analog zur Festlegung im kantonalen Richtplan liegen die von der Teilrevision betroffenen Grundstücke gemäss regionalen Richtplan im Siedlungs- oder übrigen Landwirtschaftsgebiet und teilweise im Wald. Die von der Teilrevision betroffenen Parzellen liegt gemäss regionalen Richtplan «Siedlung und Landschaft» im Bereich eines bestehenden regionalen Vernetzungskorridors.

Gemäss regionalem Richtplan «Verkehr» führt entlang der Tobelhofstrasse ein Bustrasse. Im Wald entlang des Wolfbachs/Grütholzbächli verläuft ein Fuss- / Wanderweg. In der Richtplankarte «Versorgung, Entsorgung» bestehen keine Einträge in der von der Teilrevision betroffenen Fläche. Westlich der betroffenen Grundstücke verläuft eine Wassertransport- und eine Schmutz- oder Mischwasserleitung.

Gemäss Abbildung «Landschaftliche und ökologische Vernetzung» im Richtplanteil (S. 86) besteht im Bereich Tobelhofstrasse ein Wildübergang (W1) mit der Funktion Reduktion Fallwild. Der Wildübergang liegt allerdings ausserhalb der von der Teilrevision betroffenen Fläche.

Die vorliegende planungsrechtliche Änderung hat keinen Einfluss auf die regionale Richtplanung.

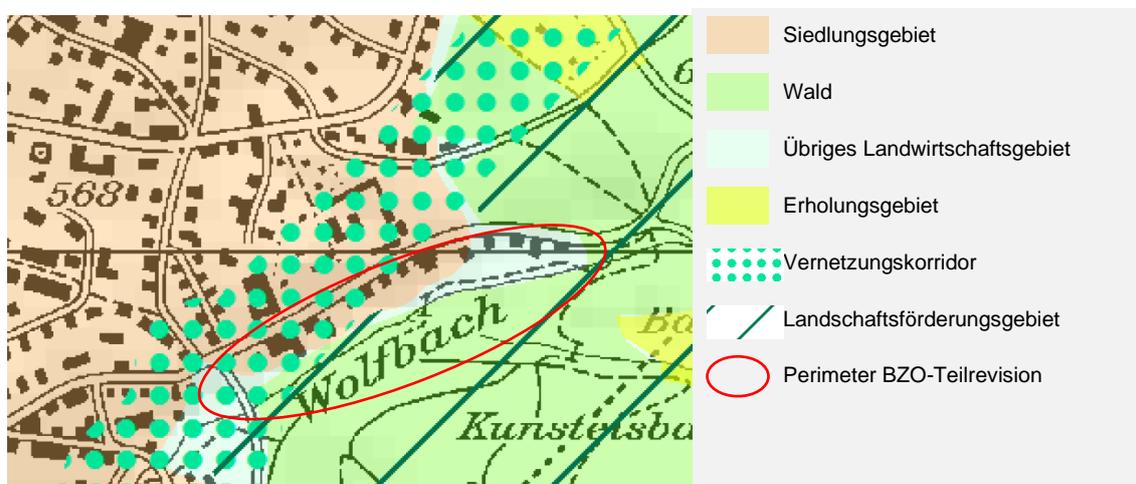


Abbildung 6: Ausschnitt Regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft vom 21. Juni 2017, Stand: 30. März 2022

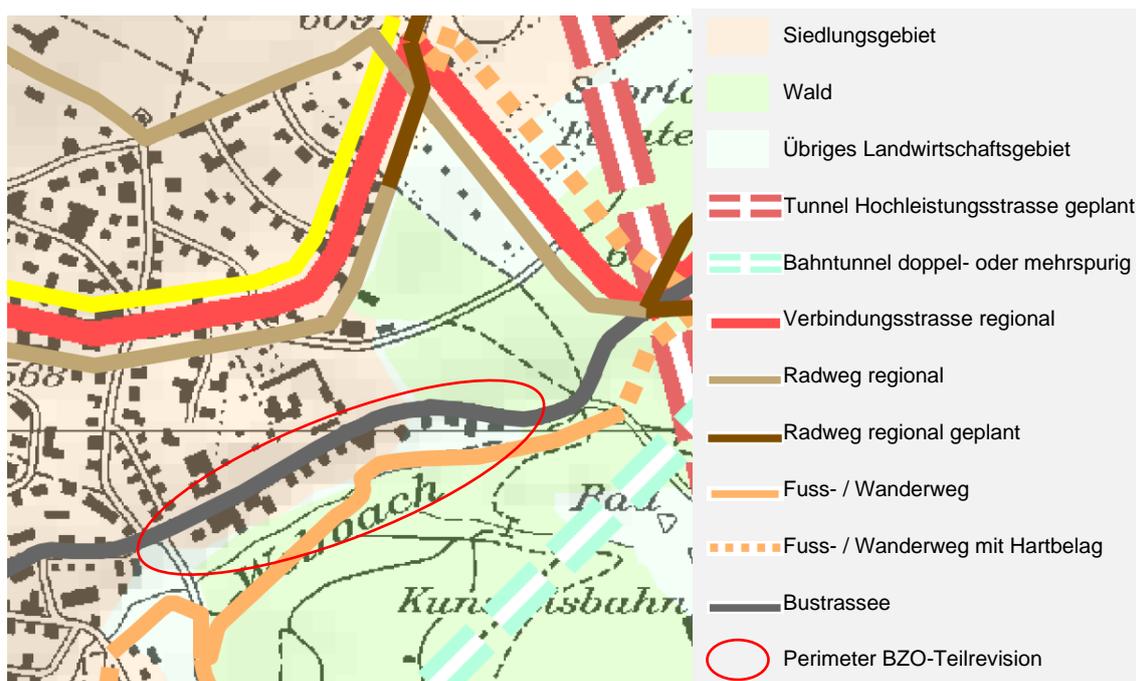


Abbildung 7: Ausschnitt Regionaler Richtplan Verkehr vom 21. Juni 2017, Stand: 30. März 2022

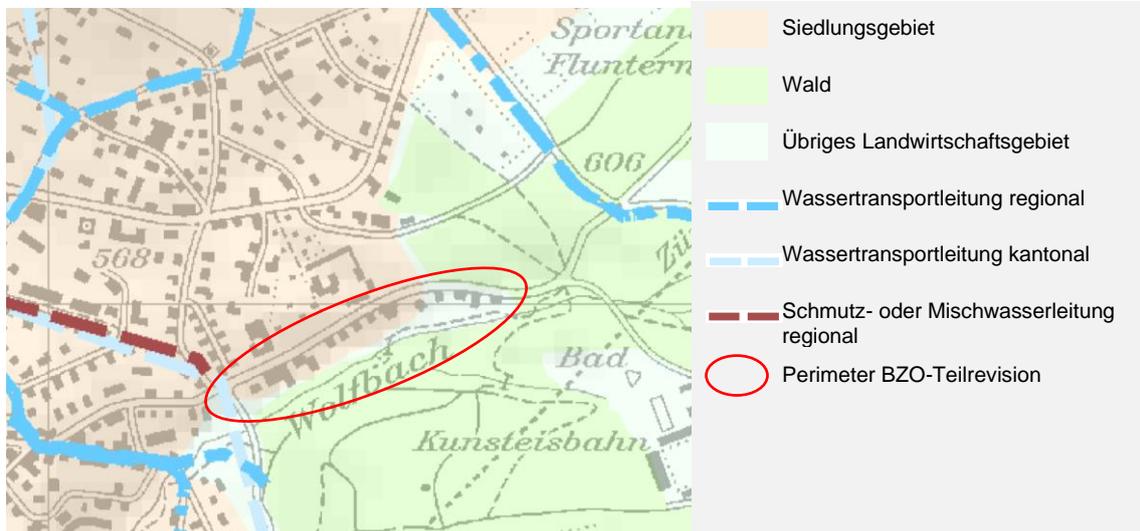


Abbildung 8: Ausschnitt Regionaler Richtplan Versorgung, Entsorgung vom 21. Juni 2017, Stand: 30. März 2022

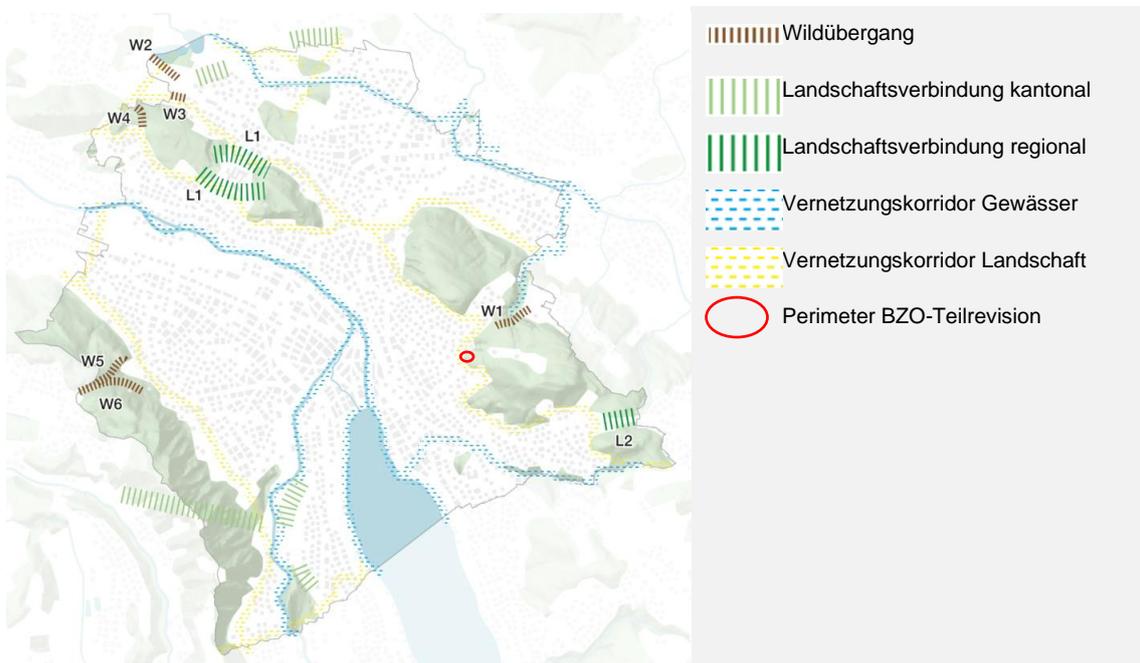


Abbildung 1: Landschaftliche und ökologische Vernetzung, Richtplantext, Regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft vom 21. Juni 2017, Stand: 30. März 2022

4.3 Kommunalen Richtplan

4.3.1 Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen

Gemäss kommunalem Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen tangieren die von der BZO-Teilrevision betroffenen Grundstücke Richtung Wald einen ökologischen Vernetzungskorridor. Begründet ist dieser durch den Wolfbach und seine Umgebung. Südwestlich an die betroffenen Grundstücke schliesst sich ein siedlungsnaher Erholungsraum an. Die Festlegung der Waldabstandslinie hält den Raum gegenüber dem Wald und dem ökologischen Vernetzungskorridor frei und beeinträchtigt die im kommunalen Richtplan formulierten Zielsetzungen und Massnahmen nicht.

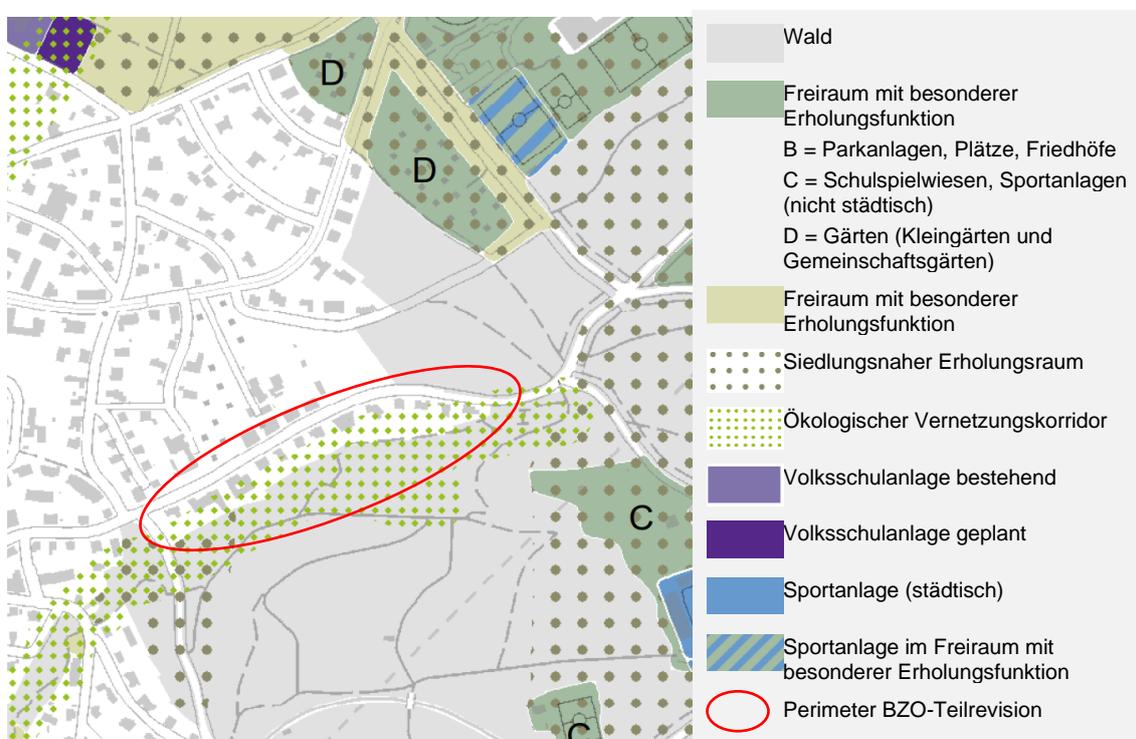


Abbildung 10: Ausschnitt Kommunalen Richtplan (Inkraftsetzung per 27. August 2022)

4.3.2 Verkehr

Gemäss kommunalem Richtplan Verkehr verläuft südlich der von der BZO-Teilrevision betroffenen Grundstücke eine Fussverbindung mit erhöhter Aufenthaltsqualität sowie ein Fuss- und Wanderweg. Die Tobelhofstrasse ist als Sammelstrasse klassiert. Zudem verlaufen entlang der Tobelhofstrasse ein Bustrassee und eine Veloroute. Die Festlegung der Waldabstandslinie beeinträchtigt die im kommunalen Richtplan formulierten Zielsetzungen und Massnahmen nicht.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung: Waldabstandslinie Tobelhofstrasse
Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

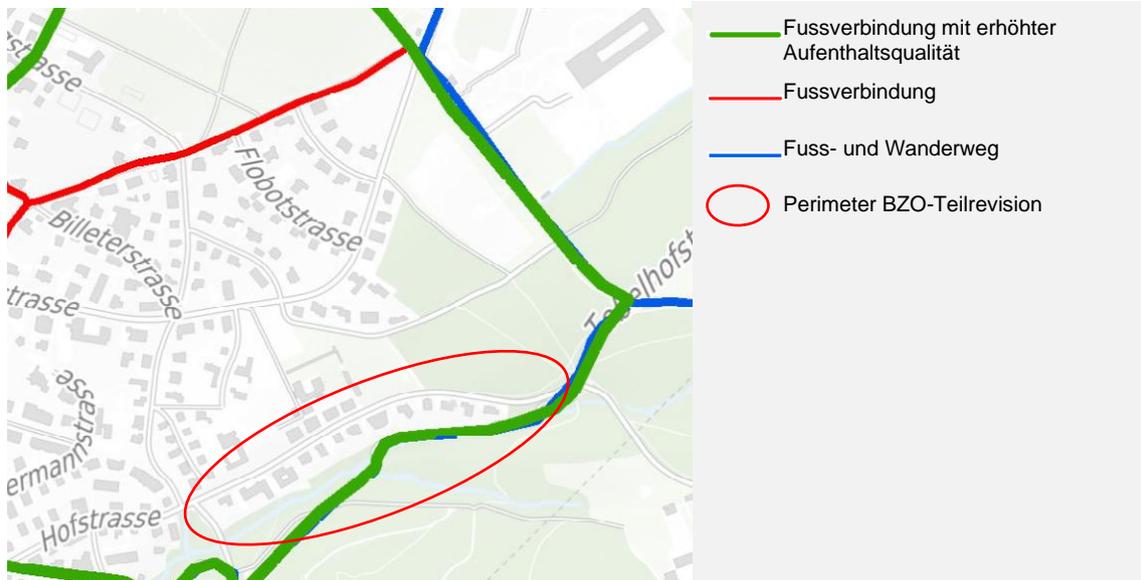


Abbildung 11: Ausschnitt Kommunalen Richtplan Verkehr, Richtplankarte «Fussverkehr» (Inkraftsetzung per 27. August 2022)

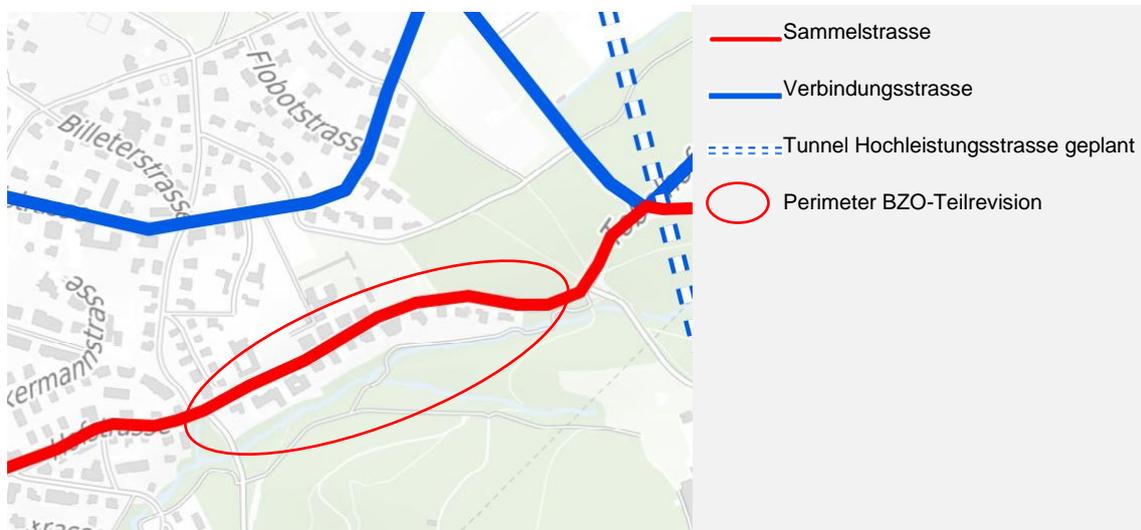


Abbildung 12: Ausschnitt Kommunalen Richtplan Verkehr, Richtplankarte «Strassennetz MIV» (Inkraftsetzung per 27. August 2022)

Teilrevision Bau- und Zonenordnung: Waldabstandslinie Tobelhofstrasse
 Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

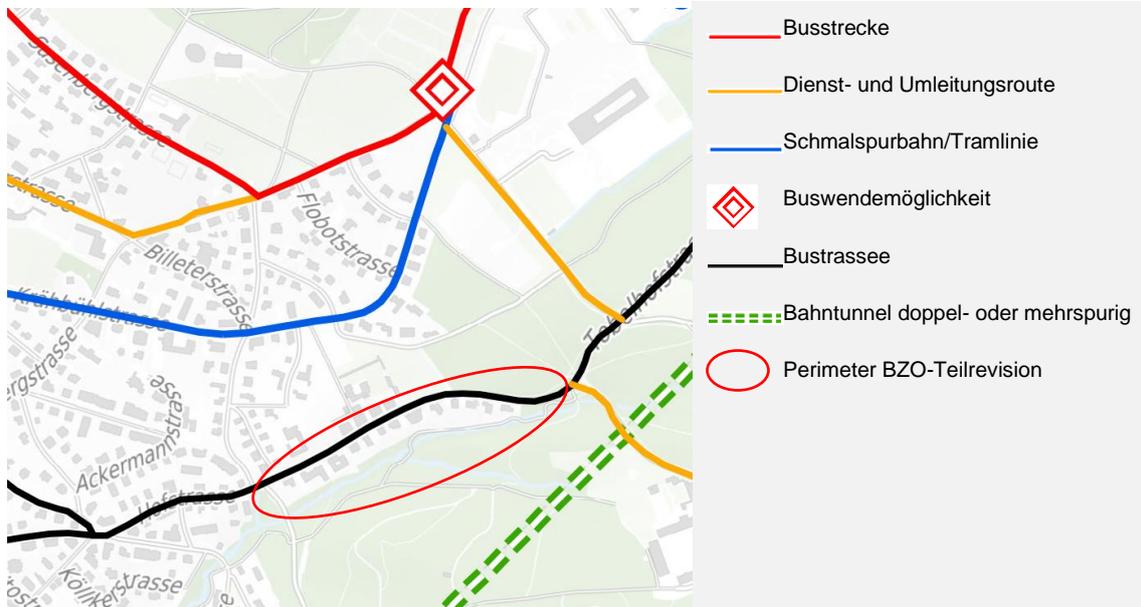


Abbildung 13: Ausschnitt Kommunalen Richtplan Verkehr, Richtplankarte «Öffentlicher Verkehr, Reisebusverkehr, Güterverkehr» (Inkraftsetzung per 27. August 2022)

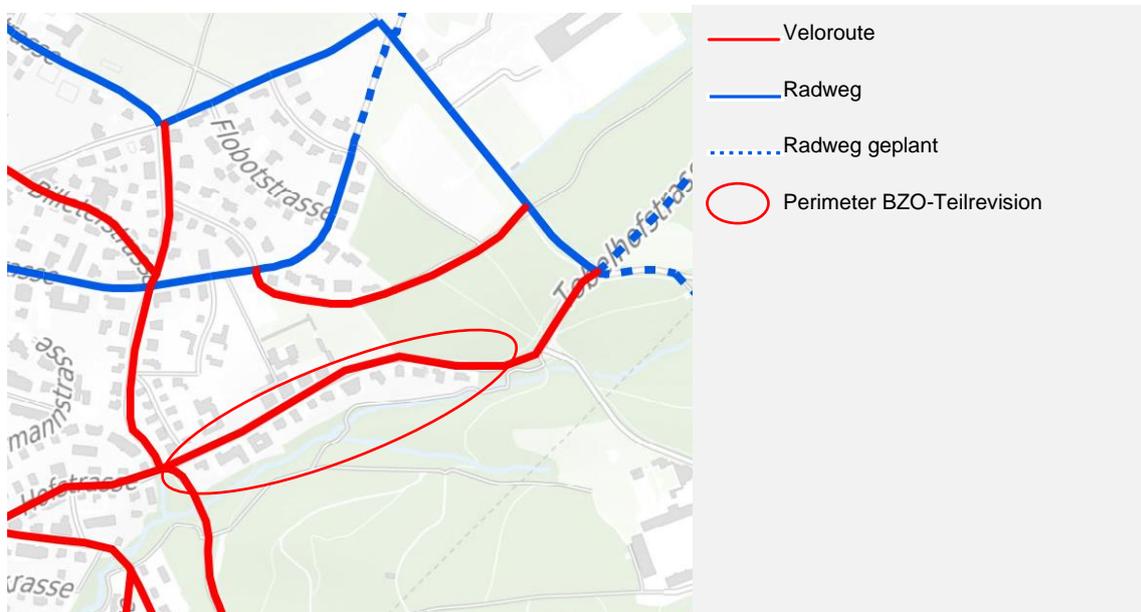


Abbildung 14: Ausschnitt Kommunalen Richtplan Verkehr, Richtplankarte «Veloverkehr» (Inkraftsetzung per 27. August 2022)

4.4 Weitere übergeordnete Gesetze und Grundlagen

4.4.1 Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP)

Die Darstellung entspricht der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen vom 11. Mai 2016 (VDNP, LS 701.12) und den von der Baudirektion in Anwendung von § 2 Abs. 2 VDNP gestatteten Abweichungen gemäss Schreiben vom 25. September 2018.

4.4.2 Waldgesetz (WaG), Waldgrenze

Das Amt für Landschaft und Natur (ALN), welches für die Waldfeststellungen zuständig ist, hat an der Tobelhofstrasse auf Anfrage eines Grundeigentümers die Waldfeststellung entlang der Tobelhofstrasse eingeleitet. Die Waldgrenze wurde vom 1. Februar 2023 bis 3. März 2023 öffentlich aufgelegt. Es sind keine Einwendungen eingegangen. Die Waldgrenze konnte daher gestützt auf Art. 10 und 13 WaG am 20. März 2023 festgesetzt werden. Es gab keine Einsprachen. Mit der Inkraftsetzung am 25. Mai 2023 wurde die Grundlage für die Definition der Waldabstandslinie geschaffen.

Sachthemen / Auswirkungen

5.1 Bauzonenkapazität und –reserve

Mit der Waldabstandslinie reduziert sich die bebaubare Grundstücksfläche auf den sich in der Bauzone befindlichen, von der Teilrevision betroffenen Grundstücke. Die Ausnützung wird im Bereich der Bauzone nicht eingeschränkt. Ausser Ansatz für die massgebliche Grundstücksfläche würden nur Waldabstandsflächen fallen, die mehr als 15m hinter der Waldabstandslinie liegen.

Die ordentliche Grundstücksnutzung bleibt gewährleistet. Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat damit keinen relevanten Einfluss auf die Bauzonenkapazität und –reserven.

5.2 Mehrwertausgleich

Mit der Planungsmassnahme entsteht nach den Vorschriften des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG, LS 700.9) kein Mehrwert, der eine Abgabepflicht auslöst, entsprechend wird keine Mehrwertabgabe erhoben.

5.3 Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz

5.3.1 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz ISOS

Die von der BZO-Teilrevision betroffenen Grundstücke liegen gemäss ISOS-Aufnahmeplan Fluntern in der Umgebungszone XI mit dem Erhaltungsziel b. Umschrieben wird eine locker angeordnete, heterogene Wohnbebauung mit teils grossvolumigen Mehrfamilienhäusern und Villen in mehrheitlich grossen Gärten. Das Erhaltungsziel b bedeutet, dass die Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche erhalten werden soll. Konkret sollen die für das Ortsbild wesentliche Vegetation bewahrt und störende Veränderungen beseitigt werden. Im Aufnahmeplan Hottingen ist der Wolfbach mit einem Hinweis versehen. Ergänzend zur Freihaltezone wird mit der Festlegung der Waldabstandslinie ein angemessener Raum zwischen Bebauung und Wald freigehalten. Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme steht somit im Einklang mit den Schutzzielen des ISOS.

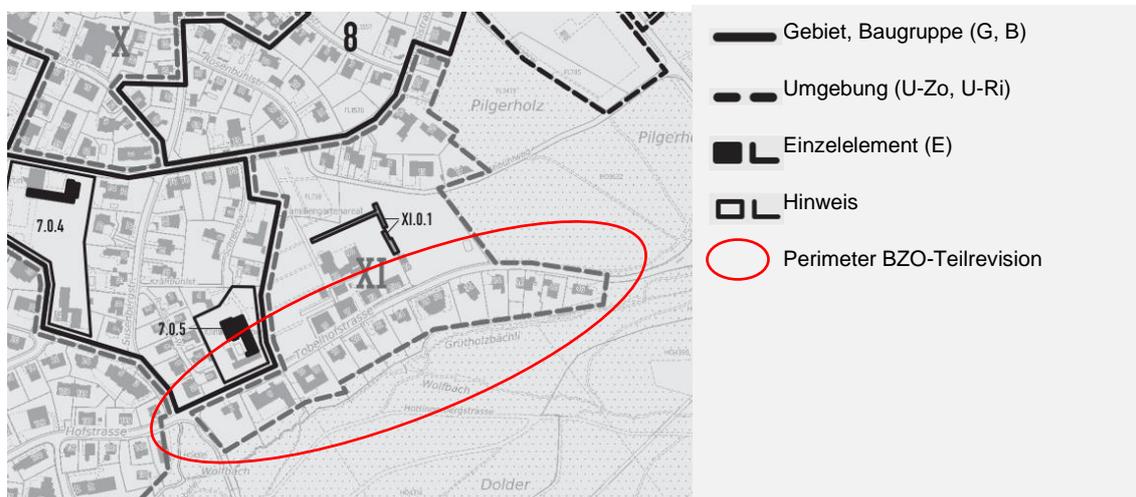


Abbildung 15: Ausschnitt ISOS, Fluntern, Kreis 7, Gemeinde Zürich, Kanton Zürich

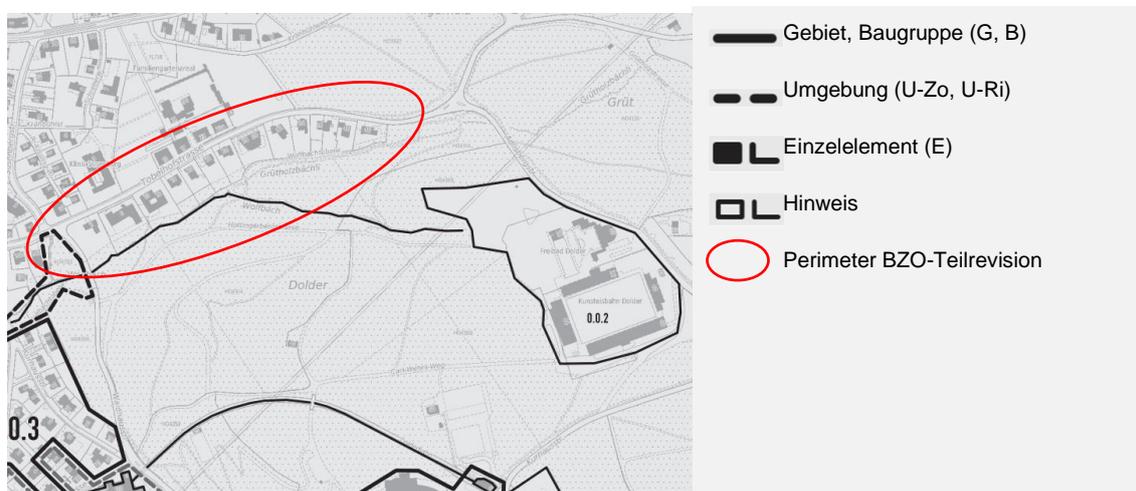


Abbildung 16: Ausschnitt ISOS, Hottingen, Kreis 7, Gemeinde Zürich, Kanton Zürich

5.3.2 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert mehrere kommunale Inventarobjekte: Die Grundstücke Kat.-Nr. HO2791 und HO4231 sind im Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen von kommunaler Bedeutung aufgelistet. Auf dem Grundstück Kat.-Nr. HO4231 befinden sich zudem das Haupt- und Garagengebäude im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung.

Die Festlegung der Waldabstandslinie hat keinen Einfluss auf die Inventarobjekte.

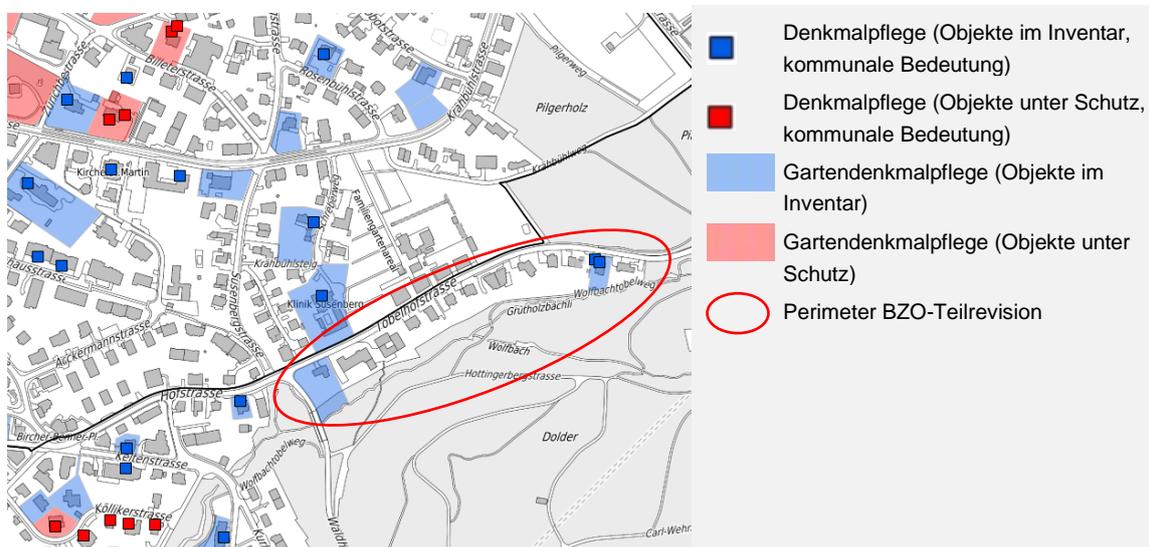


Abbildung 17: Inventareinträge Denkmalschutz (Quelle: Katastrerauskunft Stadt Zürich, Zugriff 25.01.2023)

5.3.3 Natur- und Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert das kommunale Landschaftsschutzobjekt KSO-15 Wolfbach, Adlisberg. Das Objekt stellt eines von 37 Landschaftsobjekten dar, das der Stadtrat mit Beschluss vom 24. Januar 1990 ins Inventar der kommunalen Natur- und Landschaftsschutzobjekte (KSO) aufgenommen hat. Die Festlegung der Waldabstandslinie sorgt für ein angemessene Zurückhaltung der Bebauung gegenüber dem Wald und hat keinen Einfluss auf das Landschaftsschutzobjekt⁵.

⁵ Bedeutung laut Objektblatt: Wertvolles, vom Siedlungsraum abgesetztes Erholungsgebiet mit ökologischen Strukturen und morphogenetisch interessanten Landschaftsobjekten.

Schutzziel laut Objektblatt:
 Erhaltung des Landschaftsschutz- und Erholungsgebietes als ökologisch gut strukturiertes und abwechslungsreiches Gebiet mit unterschiedlich genutzten Bereichen; Förderung der Struktur- und Artenvielfalt an den Waldrändern; Förderung von Hochstamm-Obstgärten, Extensivierung der Nutzung.

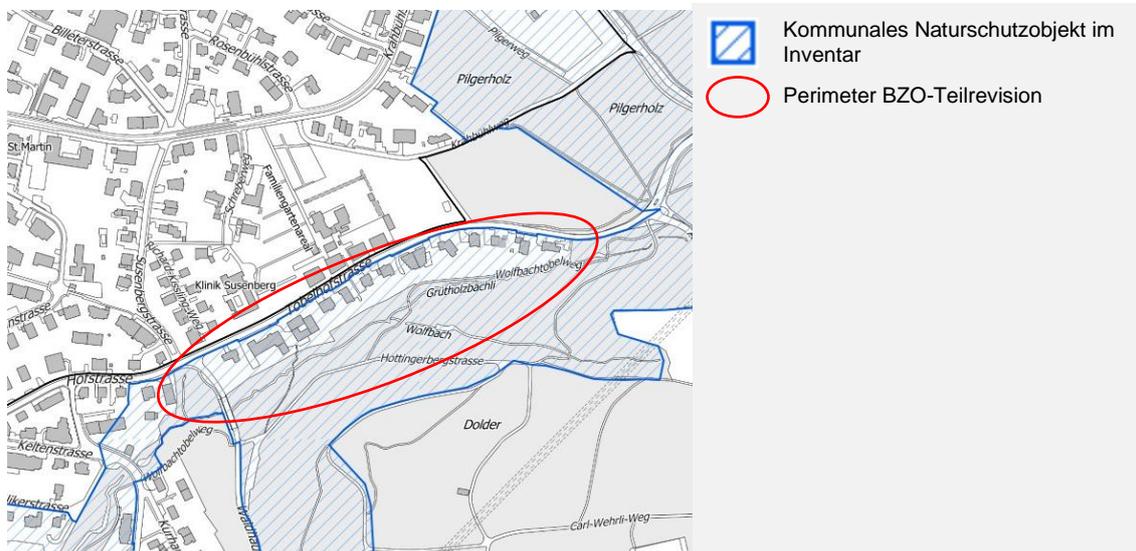


Abbildung 18: Inventareinträge Naturschutz und Landschaftsschutz (Quelle: Katasterauskunft Stadt Zürich, Zugriff 25.01.2023)

5.4 Archäologie

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat keinen Einfluss auf die Archäologie. Es sind keine archäologischen Zonen tangiert.

5.5 Verkehr und Erschliessung

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat keinen Einfluss auf die Verkehrsererschliessung.

5.6 Freiraumversorgung

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat keinen Einfluss auf die Freiraumversorgung.

5.7 Sozialräumliche Aspekte

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat keinen Einfluss auf sozialräumliche Aspekte.

5.8 Öffentliche Infrastruktur

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme steht im Einklang mit den Planungsgrundsätzen gemäss Art. 3 Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), SR 700. Es sind keine Massnahmen im Bereich von öffentlichen Infrastrukturen erforderlich.

5.9 Naturgefahren

5.9.1 Hochwasserschutz / Oberflächenabfluss

Gemäss synoptischer Gefahrenkarte besteht betreffend Hochwasser und Massenbewegungen entlang des Wolfbachs und des Grütholzbächlis teilweise eine geringe und teilweise eine mittlere Gefährdung. Entlang der Tobelhofstrasse liegt eine geringe Gefährdung vor.

Betreffend Hochwasser besteht lediglich bei einem Ereignis von dreihundertjähriger Wahrscheinlichkeit die Gefahr einer Wassertiefe von kleiner als 0.25 m im Bereich Tobelhofstrasse. Allfällige Hochwasserschutzmassnahmen sind im Rahmen Baubewilligung zu klären. Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat keinen Einfluss auf Hochwasserschutz und Oberflächenabfluss.

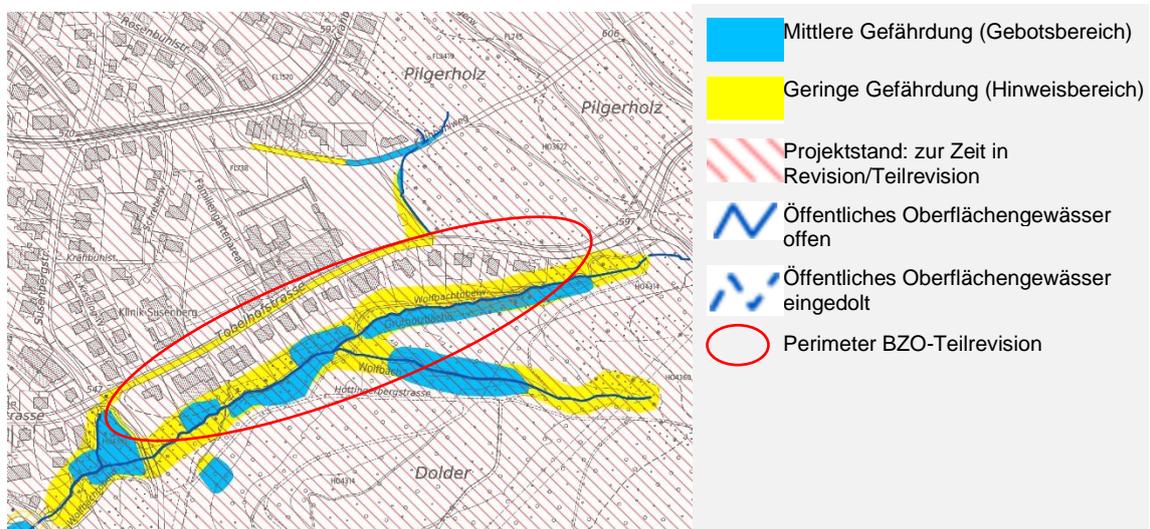


Abbildung 19: Synoptische Gefahrenkarte Hochwasser und Massenbewegungen (Quelle: GIS-Browser Kanton Zürich, Zugriff 25.01.2023)

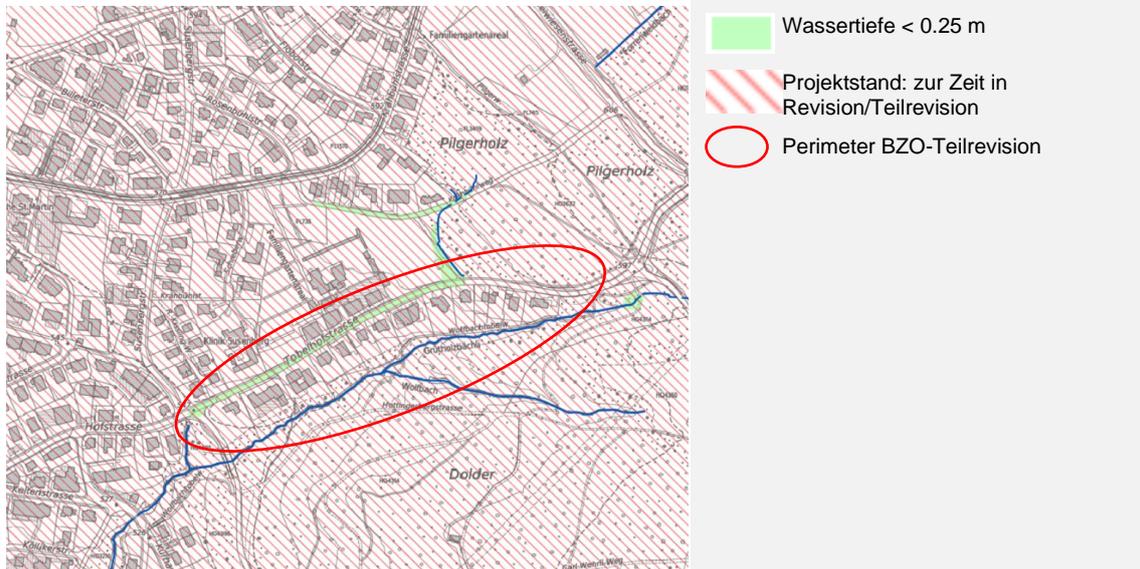


Abbildung 20: Wassertiefenkarte HQ300 (Quelle: GIS-Browser Kanton Zürich, Zugriff 25.01.2023)

5.9.2 Massenbewegungen

Gemäss Intensitätskarte Massenbewegungen tangieren die von der Teilrevision betroffenen Grundstücke teilweise eine Fläche mit schwacher Intensität bei Massenbewegungen. Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat keinen Einfluss hierauf.

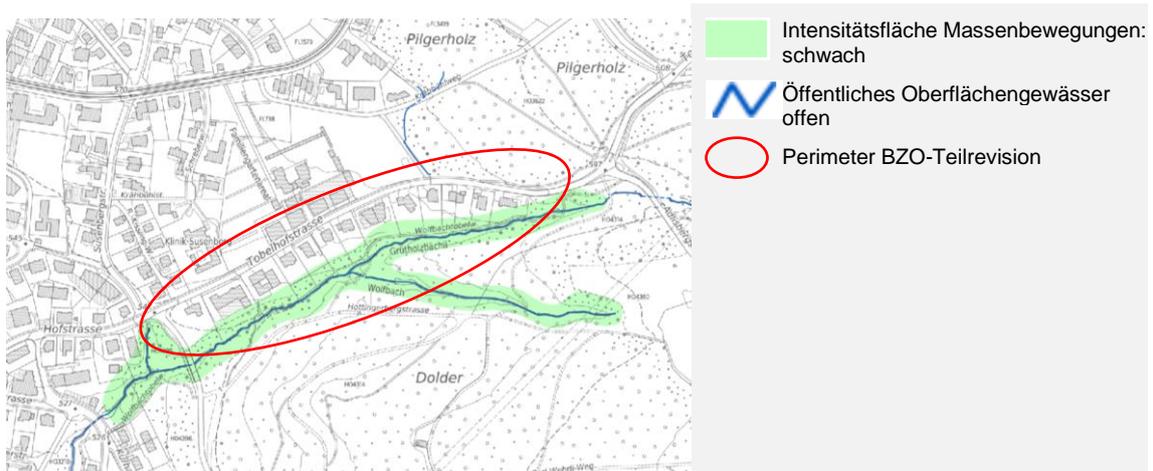


Abbildung 21: Intensitätskarte Massenbewegungen, permanente Rutschungen (keine Jährlichkeit) (Quelle: GIS-Browser Kanton Zürich, Zugriff 25.01.2023)

5.10 Umwelt

5.10.1 Belastete Standorte / Bodenverschiebungen

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keine belasteten Standorte.

5.10.2 Lokalklima

Ausgangslage

Die vom Kanton Zürich veröffentlichten Klimamodellkarten zur heutigen und künftigen Situation im Kantonsgebiet enthalten Informationen zu Lufttemperaturen, Kaltluftströmen und bioklimatischen Bedingungen am Tag und in der Nacht während einer sommerlichen Schönwetterlage.

Gemäss Klimaanalysekarte Wärmeinseleffekt weisen die von der BZO-Teilrevision betroffenen Grundstücke einen Wärmeinseleffekt $> 0-2$ °C auf. Vereinzelt ist ein Wärmeinseleffekt von $> 2-3$ °C festzustellen. Gemäss Klimaanalysekarte Kaltluftvolumenstrom ist für die westlich gelegenen, von der BZO-Teilrevision betroffenen Parzellen ein hoher und für die östlich gelegenen, von der BZO-Teilrevision betroffenen Parzellen ein mässiger Kaltluftvolumenstrom verzeichnet.

Entsprechend wird in der Fachplanung Hitzeminderung, die der Stadtrat am 4. März 2020 beschlossen hat, eine Verbesserung der bioklimatischen Situation empfohlen.

Auswirkungen aufs Lokalklima

Die von der Teilrevision betroffenen Parzellen sind heute bereits ausnahmslos bebaut. Mit der Waldabstandslinie wird ein angemessener Raum gegenüber dem Wald freigehalten. Eine allfällige neue Überbauung auf den Parzellen müsste Richtung Wald summarisch einen vergleichbaren Abstand aufweisen wie die heutigen Bestandsgebäude auf den von der Teilrevision betroffenen Parzellen. Während auf einigen Parzellen der Abstand reduziert würde, müssten allfällige Ersatzneubauten betreffend die Parzellen Kat.-Nr. HO4133, HO3061 und HO3260 einen grösseren Abstand zum Wald einhalten als bisher.

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat keinen Einfluss auf die Kaltluft oder das Stadtklima.

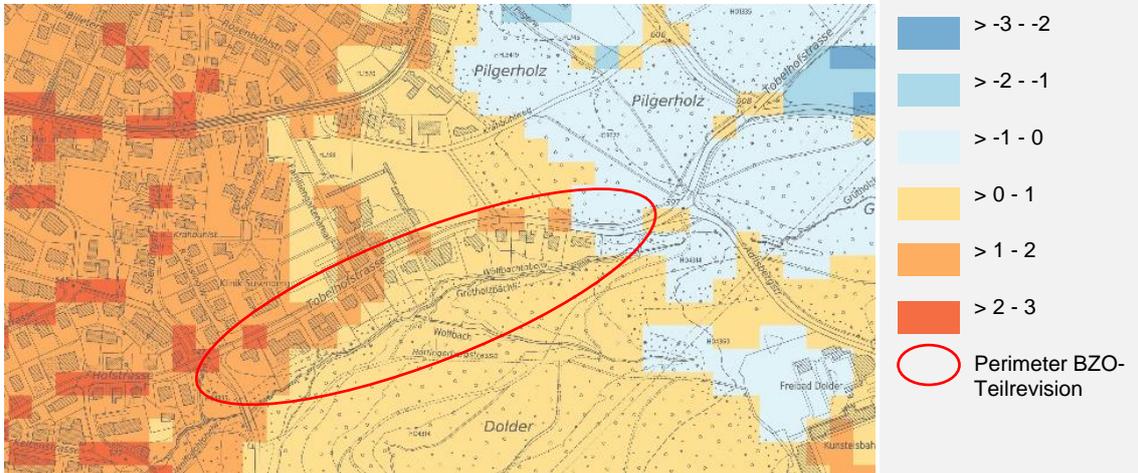


Abbildung 22: Klimaanalysekarte Wärmeinseleffekt: Wärmeinseleffekt [°C], 4 Uhr
 (Quelle: GIS-Browser Kanton Zürich, Zugriff 25.01.2023)

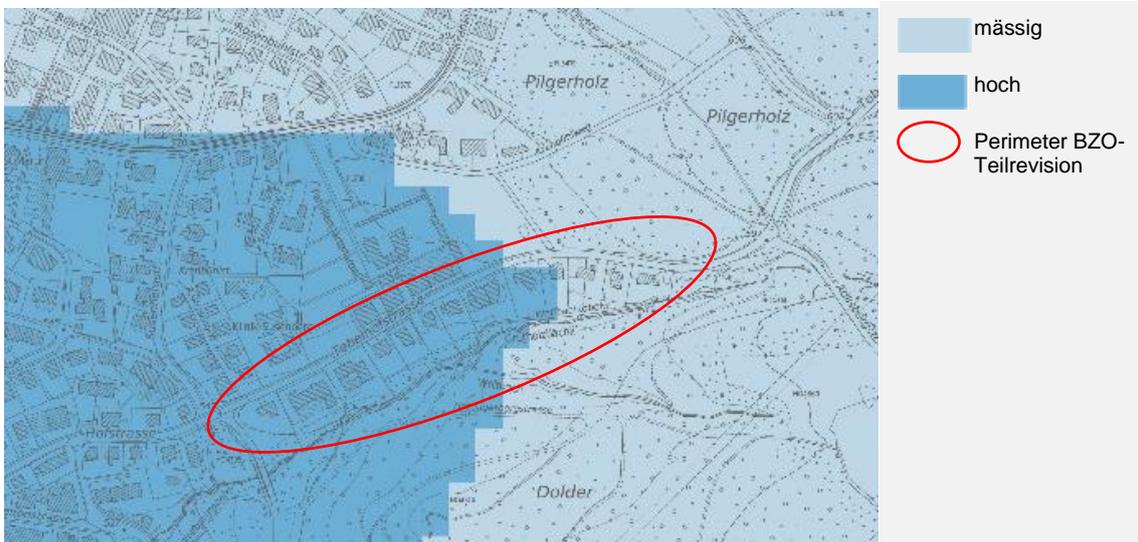


Abbildung 23: Klimaanalysekarte Kaltluftvolumenstrom, Kaltluftvolumenstrom [m³/s], 4 Uhr
 (Quelle: GIS-Browser Kanton Zürich, Zugriff 25.01.2023)

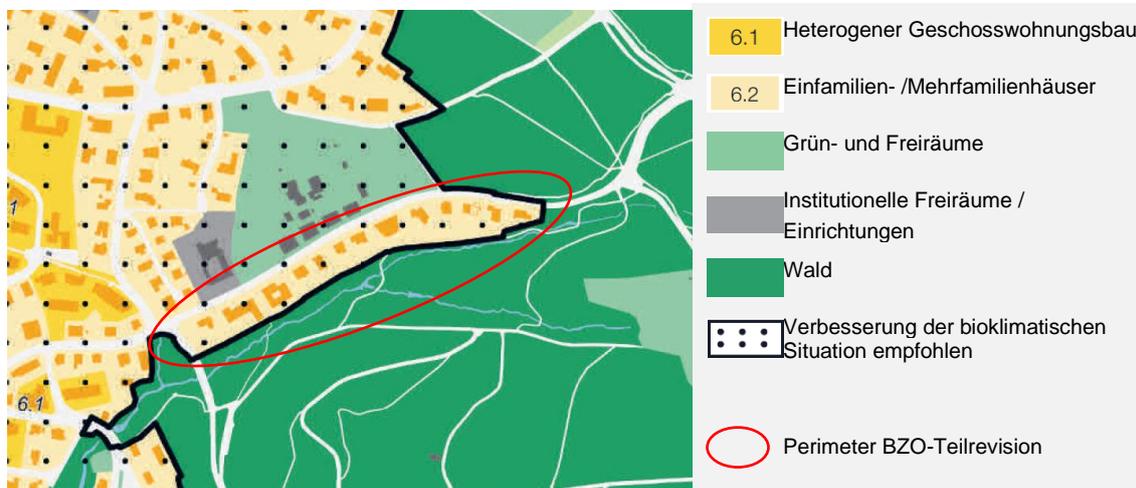


Abbildung 24: Fachplanung Hitzeminderung, Teilplan Hitzeminderung, Stand Januar 2021

5.10.3 Luft

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf die Luft haben könnte.

5.10.4 Grundwasser

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keine Grundwasserschutzzone.

5.10.5 Oberflächengewässer / Gewässerschutz / Wassernutzung

Durch das Waldtobel fließen circa parallel zur Freihaltezone das Grütholzbächli und der Wolfbach. Solange der Gewässerraum nach Art. 41a Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) nicht festgelegt wurde, gelten die Vorschriften für Anlagen nach Art. 41c Abs. 1 und 2 GSchV entlang von Gewässern auf einem beidseitigen Streifen mit einer Breite von je 8 m plus die Breite der bestehenden Gerinnesohle bei Fließgewässern mit einer Gerinnesohle bis 12 m Breite. Das heisst, die Einschränkungen, welche gemäss Übergangsbestimmungen für Grütholzbächli und Wolfbach gelten, sind schmäler als der Waldabstandsbereich. Die Waldabstandslinie sieht keine Änderung vor, die einen negativen Einfluss auf die Gewässer und die Wassernutzung haben könnte. Vielmehr wird mit der Waldabstandslinie der Raum gegenüber dem Wald (und damit auch gegenüber den bestehenden Gewässern) freigehalten.

5.10.6 Ökologische Vernetzungskorridore

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert gemäss regionalem und kommunalem Richtplan einen kommunalen wie auch überkommunalen ökologischen Vernetzungskorridor. Die Festlegung der Waldabstandslinie hält den Raum gegenüber dem Wald von Neubauten frei und hat damit keinen negativen Einfluss auf bestehende ökologische Vernetzungskorridore. Der vorliegende Vernetzungskorridor betrifft das Gewässer. Der Waldabstand verhindert im Wesentlichen ein Näherrücken von Bebauung. Selbst bei leichtem Näherrücken wird der Gewässerkorridor nicht beeinträchtigt.

Zur ökologischen Vernetzung wichtig sind durchgehende Bänder (Vernetzungskorridore) mit einheimischer, naturnaher Bepflanzung, die Populationen in getrennten Lebensräumen miteinander verbinden. Im Perimeter der vorliegenden BZO-Revision nehmen diese Funktion der Waldrand, der Wolfbach mit Wiesenböschungen und Hochstaudenfluren, die Freihaltezone und die vielfältig durchgrüntem Privatgärten wahr.

Dabei ist darauf hinzuweisen, dass auf einigen Parzellen, wo die Bebauung weiter als 15 Meter vom Wald entfernt ist, ein Näherrücken durch die Bebauung möglich ist, an anderer Stelle muss die Bebauung bei Ersatzneubau weiter vom Wald wegrücken und somit Engstellen entschärft werden. Es ist an dieser Stelle aber darauf hinzuweisen, dass die Waldabstandslinie keine Aussage über die genaue Ausgestaltung (Pflege/Bepflanzung etc.) und damit über den ökologischen Wert innerhalb des Waldabstands machen kann.

5.10.7 Lärmschutz

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf den Lärm haben könnte.

5.10.8 Störfallvorsorge

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keine Einträge des Chemie-Risikokatasters.

5.10.9 Energie

Der Stadtrat hat ein neues Klimaschutzziel Netto-Null 2040 beschlossen (vgl. STRB 0381/2021). Diesem hat die Zürcher Stimmbevölkerung mit einer klaren Mehrheit zugestimmt und es damit in der Gemeindeordnung verankert. Das neue Klimaschutzziel ist eine Verschärfung des bisherigen Ziels (2000 Watt-Ziel) in Bezug auf die Treibhausgasemissionen. Neu soll die Stadt Zürich bis 2040 klimaneutral werden. Die Stadtverwaltung soll das neue Klimaschutzziel bereits bis 2035 erreichen.

Für das Amt für Städtebau wurden insgesamt vier Handlungsfelder definiert: Die Handlungsfelder «Erstellung», «Betrieb» und «Mobilität» wurden vom SIA Effizienzpfad Energie übernommen und um das Handlungsfeld vom «Freiraum» mit der Schnittstelle zur Fachplanung Hitzeminderung ergänzt. Die Handlungsfelder beschreiben aus Sicht Netto-Null die vier wichtigsten übergeordneten Themenfelder, welche bei der zukünftigen Arbeit vom Amt für Städtebau beigezogen werden sollen.

Die Waldabstandslinie tangiert mehrere Bestandsgebäude. Ob diese aufgrund der Festlegung der Waldabstandslinie zukünftig erhalten oder ersetzt werden und welche Auswirkungen dies auf die Treibhausgasemissionen hat, kann auf Stufe Nutzungsplanung nicht geklärt werden.

Die Voraussetzungen für eine Netto-Null-konforme Gewährleistung von Erstellung, Betrieb, Mobilität und Freiraum sind gegeben. Grundeigentümer*innen sind grundsätzlich frei zu entscheiden, ob sie allenfalls bestehende Bauten Instand setzen, teilweise oder ganz erhalten und ergänzen oder einen Ersatzneubau erstellen. Eine Waldabstandslinie regelt einzig den Abstand zwischen Waldgrenze und Bebauung und macht keine weiteren Vorgaben zur Bebauung.

5.10.10 Nichtionisierende Strahlung (NIS)

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen relevanten Einfluss auf die Nichtionisierende Strahlung haben könnte.

5.10.11 Abfälle

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat keinen relevanten Einfluss auf die Entsorgung.

5.10.12 Neobiota

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf Neobiota haben könnte.

5.10.13 Boden

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf die Fruchtfolgeflächen haben könnte.

5.10.14 Wald

Gemäss Waldentwicklungsplan des Kantons Zürich, festgesetzt am 7. September 2010, dient der Wald südlich der beantragten Waldabstandslinie vorrangig der Holznutzung. Damit stehen nicht Schutz oder biologische Vielfalt im Zentrum der Funktion.

Analog schreibt auch der Waldentwicklungsplan der Stadt Zürich, festgesetzt am 22. November 2011, für den im Raum der vorliegenden Teilrevision liegenden Wald den Vorrang Holznutzung vor. Zusätzlich beschreibt der Waldentwicklungsplan der Stadt Zürich eine überlagernde Erholungsnutzung im südwestlichen gelegenen Teil des angrenzenden Waldes.

Als besondere Ziele sieht der Waldentwicklungsplan des Kantons wie der Stadt Zürich den Fortbestand der Holzproduktion sowie der Erholungsnutzung vor. Der kantonale Waldentwicklungsplan klassiert grosse Teile des nördlichen Rands des durch die vorliegende Teilrevision geschützten Waldes als Wald entlang Kantonsstrassen und Autobahnen (Schutzvorrang 4 von 5). Entsprechend klassierte Wälder müssen aus Sicherheitsgründen regelmässig durchforstet werden, damit potenziell gefährliche Bäume rechtzeitig entfernt werden können. Diese Massnahmen dienen primär den Verkehrsteilnehmenden. (Waldentwicklungsplan Stadt Zürich 2011, S. 55)

Die Festlegung der Waldabstandslinie hält den Raum gegenüber dem Wald frei. Die besonderen Ziele gemäss kantonalem und kommunalem Waldentwicklungsplan werden nicht beeinträchtigt.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung: Waldabstandslinie Tobelhofstrasse
 Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

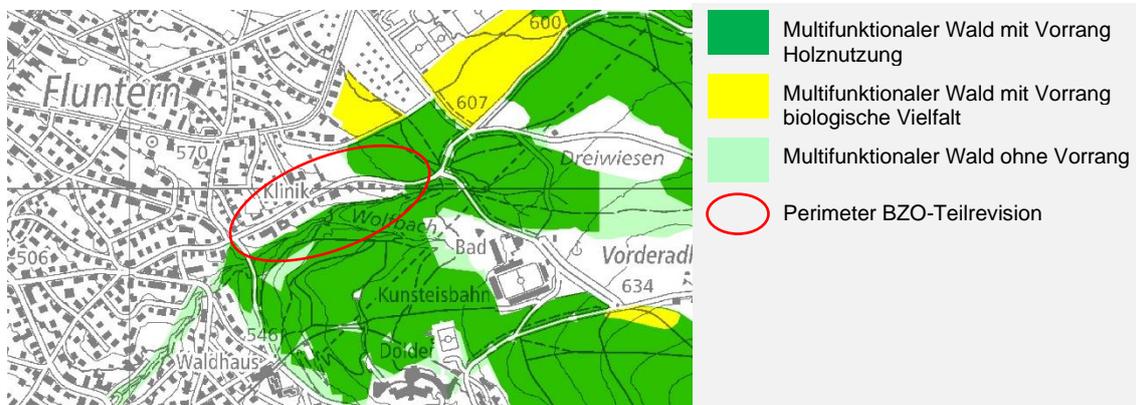


Abbildung 25: Waldentwicklungsplan Kanton Zürich 2010: Waldfunktionen (Quelle: GIS-Browser Kanton Zürich, Zugriff 22.06.2023)

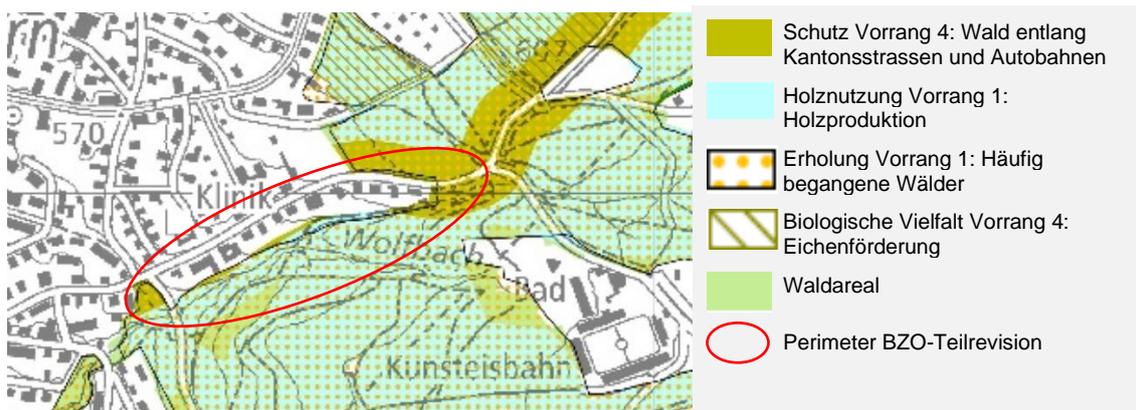


Abbildung 26: Waldentwicklungsplan Kanton Zürich 2010: Besondere Ziele (Quelle: GIS-Browser Kanton Zürich, Zugriff 22.06.2023)

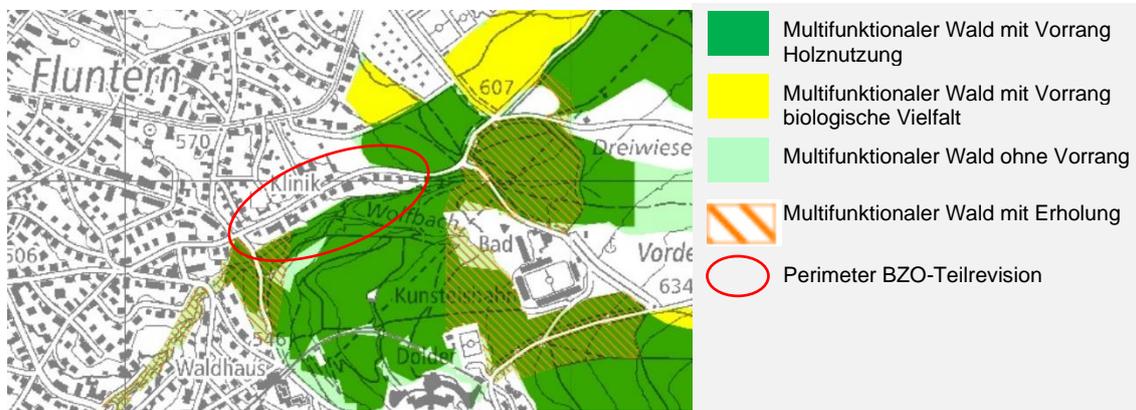


Abbildung 27: Waldentwicklungsplan Stadt Zürich 2010: Waldfunktionen (Quelle: GIS-Browser Kanton Zürich, Zugriff 22.06.2023)

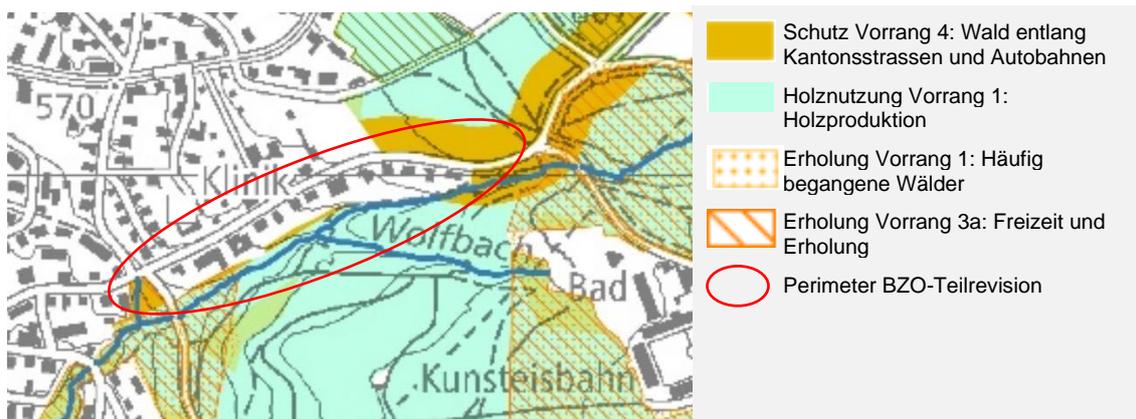


Abbildung 28: Waldentwicklungsplan Stadt Zürich 2010: Besondere Ziele (Quelle: GIS-Browser Kanton Zürich, Zugriff 22.06.2023)

Interessensabwägung

Die verschiedenen Interessen aus den übergeordneten Grundlagen und Rahmenbedingungen, Sachthemen und Auswirkungen werden unter Berücksichtigung der Ziele gegeneinander abgewogen.

Der ordentliche Waldabstand nach kantonalem Planungs- und Baugesetz von 30 m kann bei besonderen örtlichen Verhältnissen vergrössert oder verkleinert werden. In vorliegendem Fall ist eine streckenweise Verkleinerung angezeigt. Grund dafür sind die Gewährleistung der ordentlichen Grundstücksnutzung, das überkommunale Interesse an der Innenentwicklung aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet sowie die geringe Grösse und niedrige Schutzwürdigkeit des Waldes gemäss kantonalem Waldentwicklungsplan. Des Weiteren berücksichtigt die Waldabstandslinie die bestehenden Waldabstandslinien in den angrenzenden Bauzonen.

Die lokalen naturräumlichen Qualitäten und Waldfunktionen werden durch die Festlegung vorliegender Waldabstandslinie nicht eingeschränkt.

Es bestehen weiter keine Widersprüche übergeordneter Interessen.

Verfahren

7.1 Öffentliche Auflage

Die BZO-Teilrevision «Waldabstandslinie Tobelhofstrasse» wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 13. September bis zum 13. November 2023 öffentlich aufgelegt.

7.2 Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der genannten BZO-Teilrevision dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 9. November 2023 stuft das ARE die Teilrevision der Nutzungsplanung als genehmigungsfähig ein.

7.3 Überarbeitung

Aus der öffentlichen Auflage und der kantonalen Vorprüfung gab es keine Rückmeldungen und entsprechend keinen Anlass, die Vorlage zu überarbeiten. Aufgrund einer Rückmeldung aus der der städtischen Ämtervernehmlassung wurde eine Formulierung im Kapitel 5.1. "Bauzonenkapazität und -reserve" angepasst.

7.4 Festsetzung Gemeinderat

Die BZO-Teilrevision bedarf der Festsetzung durch den Gemeinderat.

7.5 Weiteres Verfahren

Referendums- und Stimmrechtsbeschwerdefrist

Nachdem der Gemeinderat die Teilrevision festgesetzt hat, wird die Referendumsfrist (60 Tage) und die Frist für den Rekurs in Stimmrechtssachen (5 Tage) angesetzt. Diese beginnen gleichzeitig.

Genehmigung Kanton

Sind die beiden Fristen ungenutzt verstrichen oder ein allfälliges Referendum bzw. ein allfälliges Stimmrechtsrekursverfahren abgeschlossen, verfügt die kantonale Baudirektion die Genehmigung der Teilrevision.

Rekursfrist

Mit Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion wird die BZO-Teilrevision während 30 Tagen zum Rekurs aufgelegt.

Inkraftsetzung

Ist die Rekursfrist ungenutzt verstrichen oder sind allfällige Rechtsmittelverfahren abgeschlossen, setzt der Stadtrat die BZO-Teilrevision in Kraft. Der Stadtratsbeschluss betreffend Inkraftsetzung wird während 30 Tagen zum Rekurs aufgelegt. Wird kein Rechtsmittel gegen die Inkraftsetzung ergriffen, erlangt die Vorlage ihre Rechtskraft.

Stadt Zürich
Amt für Städtebau (AfS)
Lindenhofstrasse 19
8021 Zürich
T + 41 44 412 11 11
stadt-zuerich.ch/hochbau

Hochbaudepartement